

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U.. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. La réalisation des équipements d'infrastructure.
2. Les clôtures.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction, si nécessaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AU 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples, sans décrochements multiples en plan ou en toiture.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite naturelle » à dominante rouge et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant

en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité des beiges (pierre), ocres et terres (couleur pisé) conformément au nuancier déposé en Mairie.

Concernant les clôtures, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions ; dans ce cas, la partie minérale éventuelle ne devra pas excéder 0,80 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille.

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Les murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa et AUb

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones AUa et AUb sont à vocation principale d'habitation. Des constructions à usage artisanal, de services, liées à des activités non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2 - AUb 2 sont interdites.

Article AUa 2 - AUb 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Toutefois, en opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas la réalisation d'équipements publics nouveaux,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires,

- dans la zone AUa, si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone tels que définis dans les « orientations d'aménagement » et porte sur la totalité de la zone,

- dans la zone AUb, si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone et porte sur une superficie minimale de 10 000 m²,

1. La réalisation des équipements d'infrastructure.
2. Les clôtures.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les projets d'ensemble et nouvelles constructions à usage d'habitation, les aménagements et extensions. Toutefois, dans la zone AUa, définie secteur de mixité sociale conformément à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, le programme de logements à réaliser devra comprendre au moins 20 % des surfaces de plancher potentielles affectées à des logements locatifs sociaux, et, éventuellement pour mineure partie, en accession sociale.
5. Les constructions et installations à usage d'artisanat, de services, de bureaux et de commerce liées à une habitation et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
6. Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies totales soient limitées à 40 m² d'emprise au sol et que leur nombre ne dépasse pas 2 par logement.
7. Les piscines.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - AUb 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle publique ou privée

Les voies principales de desserte communes à plusieurs fonds et ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques une largeur minimale de plateforme de 8 mètres ; les autres voiries secondaires ou tertiaires seront dimensionnées au regard de l'importance du nombre de logements desservis sans pouvoir être d'une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse en phase provisoire (avant bouclage conformément aux orientations d'aménagement) doivent être équipées d'aires de retournement (diamètre minimum de 17 mètres ou équivalent).

Accès

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 4 - AUb 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute nouvelle construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Article AUa 5 - AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUa 6 - AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 7 - AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les piscines, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Dans la zone AUa, la construction sur limite(s) séparative(s) est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 mètres sur limite au faîtage et sa longueur est inférieure à 10 mètres sur limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles, sauf dans les secteurs de « lots libres » identifiés sur le schéma « principes d'aménagement » des « orientations d'aménagement ».

Dans la zone AUb, la construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 mètres sur limite au faîtage et la longueur soit inférieure à 10 mètres sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, en fonction de la topographie de l'environnement immédiat et des constructions avoisinantes, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet une extension limitée de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes inférieures à 7 m² d'emprise au sol au total.

Article AUa 8 - AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

Article AUa 9 - AUb 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUa 10 - AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à 7 mètres.

Article AUa 11 - AUb 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples, sans décrochements multiples en plan ou en toiture.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre de talus importants de terre par rapport au terrain naturel. La construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). La limite est fixée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite naturelle » à dominante rouge et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine.

Pour les toitures couvertes par des tuiles, **la pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante hors de ces normes pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un seul pan sont admises pour des annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures-terrasses et verrières (couvertures translucides) sont autorisées dans la limite de 30 m² et sous réserve de s'intégrer à la construction principale. Ce type de couverture pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité des beiges (pierre), ocres et terres (couleur pisé) conformément au nuancier déposé en Mairie.

L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, rondins...).

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public notamment.

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les annexes inférieures à 7 m² d'emprise au sol pourront avoir des pentes de toiture et un aspect différent de la construction principale sous réserve de s'intégrer globalement dans l'environnement.

Elles ne dépasseront pas au total 40 m² de surface au sol et sont limitées au nombre de 2.

Concernant les clôtures, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions ; dans ce cas, la partie minérale éventuelle ne devra pas excéder 0,80 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille.

La hauteur du mur ou muret est toutefois portée à :

- 1,50 mètre, y compris la couvertine,
- la hauteur du mur existant, dans le cas d'une continuité, en prolongement et ce exclusivement sur le même côté du mur déjà existant.

Aucun mur résultant d'un soutènement et surmonté d'une partie minérale ne sera supérieur à 1,70 mètre ; la différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrain et/ou terrasses successives obligatoirement végétalisés.

Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Les murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

Article AUa 12 - AUb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher à vocation d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux emplacements par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat,
- 2 emplacements minimum pour 25 m² de surface de plancher créés de commerce, de service, de bureau et d'artisanat,
- 1 place banalisée (dans l'espace collectif) par logement pour toute opération de plus de 3 logements.

Article AUa 13 - AUb 13 - Espaces libres et Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En cas de permis d'aménager, il est exigé au minimum :

- 7 % d'espaces verts collectifs
- 30 % d'espaces verts par lot.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres (dans la limite de 25 % de la longueur totale des haies).

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 - AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,25 dans le secteur AUa,
- 0,15 dans le secteur AUb.

SECTION IV – Autres obligations

Article AUa 15 - AUb 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AUa 16 - AUb 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.